

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Dyvigodden 52**

4841 ARENDAL

Gnr. 41 Bnr. 381

4203 Arendal kommune

Byggeår 2014

Benevnelse

Enebolig

BRA159 m²**Tomteareal**274 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

522199

Befaringsdato

04.03.2020

Rapportdato

10.03.2020

Rapportansvarlig

Takstmann Espen Martinsen

Takstingeniør: Espen Martinsen

Holmesundveien 117, 4920 STAUBØ

Tlf.: 97591411

E-post: espmarti@live.no

Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør — Byggmester

Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/522199>

Egne premisser

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411

Rapporten er basert på visuelle observasjoner, enkle målinger og uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

Arealmåling er utført i henhold til NS (Norsk standard) 3940.

Arealberegningene er utført uten hensyn til lover eller forskrifter.

Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som legges til grunn for beregninger av primær og sekundærrom.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggetalblader 700.320.

Tilstandsgradene er vurdert ut i fra de registrerte forhold på befaringstidspunktet.

Rapporten avviker fra NS 3424, ved at tilstandsgrad 0 ikke benyttes.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Offentlig krav eller pålegg er ikke kontrollert.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr for å undersøke bakenforliggende overflater og installasjoner.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Dyvigodden 52							
Postnr./sted	4841 ARENDAL							
Kommune	4203 Arendal	Gnr	41	Bnr	381	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	Konsmo Fabrikker AS							
Rekvirent	Konsmo Fabrikker AS v/Helge Haugenes							
Befaringsdato	04.03.2020							
Tilstede / opplysninger gitt av	Helge Haugenes og Takstmann Espen Martinsen							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	2014	

Dokumentkontroll

Gjennomgått / fremlagt:

- Boligperm.
- Matrikelopplysninger.
- Tegninger bolig, datert 08.05.2014.
- Ferdigattest bolig, datert 23.04.2015.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Referansenivå er satt med utgangspunkt i byggeår, 2014.

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret, Norges eiendommer. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig fra 2014, oppført i to etasjer med tilhørende garasjetilbygg og takterrasse på den sydlige siden.

Det er oppført treterrasse og brygge i tilknytning til den vestlige siden.

Boligen fremstår med moderat bruksslitasje.

I henhold til oppdragsgivers opplysninger er det utført tiltak mot setninger i murverket på sjøsiden. Videre blir det opplyst at den vestlige delen av boligen ble opprettet i forbindelse med setningene.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
2.etasje	80	69	65	4	Stue, badrom og 3 soverom.	Bod.
1.etasje	101	90	69	21	Entrè, badrom og kombinert vaskerom/teknisk rom. Stue og kjøkken i åpen løsning.	Garasje
Sum	181	159	134	25		
Sum alle bygninger	181	159	134	25		

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegninger er utført i henhold til NS (Norsk standard) 3940.

Arealberegningene er utført uten hensyn til lover og forskrifter.

Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som legges til grunn for arealberegningene.

Bruttoarealet er beregnet ut fra gjennomsnittlige veggytkkelser og kan avvike noe fra faktiske mål.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har en funksjonell planløsning.

- Eksisterende vaskerom i boligens 1.etasje er omsøkt som kombinert bod/vaskerom. Vaskerom defineres som primærrom (p-rom), i henhold til Norsk Standard 3940 og inngår derfor i beregningen av boligens primærromsarealer.
- Garderobe i boligens 1.etasje er utført uten dør til / i forlengelse av entrè/trappegang og inngår derfor i beregningen av boligens primærromsarealer.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	274 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Staubø, 10.03.2020

Espen Martinsen

Espen Martinsen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på sprengsteinsmasser.

Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. I følge oppdragsgiver har det vært setninger i betongfundamentet mot strandlinjen. Videre blir det opplyst at det er utført utgraving av masser og sikringstiltak ved ettermontering av skråstag mellom fjellterrenget og den ytre vertikale delen av betongfundamentet, mot sjøsiden. Deler av boligens vestlige side er opprettet som følge av setningene. Utfyllende opplysninger om utførte tiltak og metoder må innhentes hos oppdragsgiver.

Tilstanden på den eksisterende fundamenteringen og effekten av tiltakene er ikke tilgjengelige for vurdering og det settes derfor ikke tilstandsgrad på bygningsdelen.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Fylte ringmurselementer og støpt plate mot terreng. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep, eller ved vesentlige setningsavvik. Moderate horisontalavvik i hoveddelen av boligens 1.etasje.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det helhetlige visuelle inntrykket.

TG:1

Det ble registrert lokal svank på om lag 1 cm (10mm) i tilknytning til terrassedør på den vestlige siden av 1.etasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at det er utført oppretting i tilknytning til den aktuelle siden.

Tilstandsgrad vurdert ut fra lokale symptomer **TG:2**

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Grunnmur og såle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuksikring av grunnmur. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Ingen synlige tegn til drenerproblematikk.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1

Levetid

I henhold til NBI 700.320, er forventet levetid på drenering 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Konstruksjon og utvendige overflater.

Ytterkonstruksjon oppført i bindingsverk av tre, med vindtetting og liggende (stedvis stående) malt kledning. Inspeksjon langs deler av veggfoten indikerer at utlufting er ivaretatt. Tekniskutførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Ingen synlige tegn til utbøyninger eller svekkelser i konstruksjonen. Deler av kledningen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning. På grunn av kledningens alder er det lite synlig slitasje.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det helhetlige visuelle inntrykket.

TG:1

Manglende musetetting ved veggfoten **TG:2**

Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling av kledning ved veggfoten, på den vestlige og sydvestlige siden. I følge oppdragsgiver vil kledningen bli ferdigstilt i forkant av en eventuell overtakelse.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid for trepanel er 20 - 60 år.
Vedlikeholdsintervall for maling av utvendig trepanel er 6 - 12 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverkskonstruksjon i tre er 40 - 80 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

Tilstandsgraden for vinduer og dører i ytterkonstruksjonen vurderes etter funksjon, alder og synlige skader/slitasje.

Vinduer:

Fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse, med isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring av hengsler og glideskinner må påregnes.
Vinduene fremstår med moderat slitasje.
Tilstandsgraden vurderes ut fra alder og det helhetlige visuelle inntrykket.

TG:1

Behov for etterjustering av hengslet stuevindu i boligens 2.etasje.

TG:2

Ytterdører:

Hovedinngangsdør - Tre/trefiberdør i malt utførelse. Moderat slitasje.
Døra er utstyrt med elektronisk kodelås.
Tilstandsgrad vurdert ut fra alder og funksjon.

TG:1

Terrassedører - Tredør i malt utførelse i stue 2.etasje og malt skyvedør av tre i stue 1.etasje.
Moderat slitasje.

TG:1

Terrassedør, soverom 2.etasje - Innadslående tredør i malt utførelse.

Moderat slitasje. Anbefaler jevnlig rengjøring av dreneringsåpninger i terskel, for å unngå opphopning av vann. Det er slagretningen som legges til grunn for vurderingen.

TG:1

Behov for etterjustering som følge av friksjon mellom terskel og dørbled.

TG:2

Innvendige dører:

Malte lettdører. Moderat slitasje.
Tilstandsgrad vurdert ut fra funksjon og det visuelle inntrykket.

TG:1

Garasjeport:

Leddport i stål, tilknyttet elektrisk portåpner.
Portåpneren ble funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

TG:1

Levetid

Normal tid for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2 - 8 år.
Normal tid for utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid for utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid for utskifting av innvendige tredører er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport for bolig

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og ved inspeksjon av innvendige overflater.

Teknisk utførelse er ikke tilgjengelig for vurdering uten destruktive inngrep.

TG:IU (ikke undersøkt)

Taket er en isolert pulttakkonstruksjon med bærende undertak. Sopp, råte og skadedyr kan ikke vurderes uten tilgang til konstruksjonen. Uisolert tak/bjelkelagskonstruksjon mellom tilbygget garasje og tilstøtende takterrasse. Ingen symptomer på setninger i konstruksjonen.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1

Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølast på taket.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon fra stige.

Bærende undertak av tresponplater eller trepanel. Synlige deler av yttertaket er tekket asfaltapp. Ingen tegn til lekkasjer fra taktekkingen i tilknytning til tilgjengelige innvendige overflater.

Tilstandsgraden vurderes hovedsakelig ut fra alder på tekkingen.

TG:1

Ett trinns taktekking betegnes som risikokonstruksjon. anbefaler jevnlig tilsyn med tekkingen (ett trinns taktekking) i vind og slagregnsutsatte områder.

Levetid

Forventet levetid på asfaltapp, i henhold til NBI 700.320, er 20 - 30 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

Takrenner og nedløp i stål og/eller aluminium.
Fallforhold er ikke vurdert.
Moderat slitasje.

Tilstandsgrad vurdert ut fra alder og det visuelle inntrykket.

TG:1

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har renner og nedløp av sink eller plastbelagt stål en levetid på 25-35 år.
I henhold til NBI 700.320 har plastbelagte stålbeslag en forventet levetid på 20-30 år.

Tilstandsrapport for bolig

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Luftbalkong i tre, i tilknytning til vestlig soverom 2.etasje og takterrasse over garasje i tilknytning til stue 2.etasje..
Tilstrekkelig rekkverkshøyde. Ingen synlige sviktsymptomer.

TG:1

Nyere treterrasse med impregneret terrassegulv mellom stue og brygge, 1.etasje. Det er etablert glassrekke mot sjøsiden.
Konstruksjonen er nyoppført etter utbedring av fundamenteringen. Ingen åpenbare sviktsymptomer.
Tilstandsgraden vurderes ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1

Manglende rekke/fallsikring hvor høyde til terreng overstiger 50 cm **TG:2**

Merk: Ved oppføring av ny bolig på tilstøtende naboeiendom vil det være naturlig å etablere delevegg/skillevegg. Anbefaler å etablere midlertidig rekke.

Brygge:
Begrenset vurderingsgrunnlag, som følge av tildekkede konstruksjonsdeler.
Det er etablert bryggeskjørt av tre og tredekke.
Moderat slitasje.

TG:1

Det ble registrert horisontalavvik i tredekke, sannsynligvis som følge av tidligere setninger i tilstøtende støttemur **TG:2**

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

Stålpiper, montert mot peisovn i stue. Ingen tilgjengelig produkt-dokumentasjon.
Lite synlig slitasje.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1

Peisovn i tilknytning til stue, 1.etasje.
Ubrennbar underlagsplate av glass. Tilstrekkelig avstand til brennbare materialer i tilknytning til peisovn.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket

TG:1

Ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Etasjeskillere / Bjelkelag er sannsynligvis oppført i tre eller trefibermaterialer.
Bjelkelagsisolasjon, senteravstander og bæreevne er ikke vurdert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Noe horisontalavvik som følge av naturlige svanker og bevegelser i trematerialene vurderes som normalt. Det ble registrert om lag 11 mm horisontalavvik diagonalt, mellom trappeveksling og soverom i 2.etasje.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1

Tilstandsrapport for bolig

Bad - 2.etasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Overflater:

Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet malte plater i himlingen.

Noe ujevn flislegging. Lokalt overflateskall i tilknytning til veggfoten ved dør. Redusert limdekning under enkelte fliser **TG:2**

For øvrig moderat slitasje.

Utstyr:

Vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

Moderat slitasje.

Vurdering

Teknisk vurdering:

Avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg. Det er etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Tilgjengelige kontrollerte deler av gulvet er utført med fall mot sluk. Synlig del av tettemembran/slukmansjett under klemring i sluk. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer som følge av bruken av baderommet. Kvalitet og utførelse av baderommets tettesjikt kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Høydeforskjell mellom gulv og dusjdører medfører fuktbelastning på deler av gulvet utenfor dusjsonen, ved direkte vannsprut.

Tilstandsgrad vurdert ut fra alder og funksjon.

TG:1

Levetid

Normal levetid for vaskeservant er 20 til 40 år.

Normal levetid for klosettsisterne er 15 til 30 år.

Normal levetid for tappearmaturer 10 til 25 år.

Normal levetid for vannklosett er 20 til 50 år.

Normal levetid for fliser med tette sjikt på våtrom er 10-30 år.

Bad - 1.etasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Overflater:

Flislagt gulv og veggflater og veggflater i dusjsonen. Øvrige veggflater er utført med malt tapet. Det er benyttet malte plater i himlingen.

Noe ujevn flisoverflate i dusjsonen. Lokal sprekk i gulvflis ved dusjprofil og lokal tapetbølge i hjørne, ved toalett **TG:2**

For øvrig moderat slitasje.

Utstyr:

Vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

Moderat slitasje.

Vurdering

Teknisk vurdering:

Avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg. Det er etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Hoveddelen av gulvet er utført med fall mot sluk. Lokalt motfall ved terskel og noe lav terskelkant. Synlig del av tettemembran/slukmansjett under klemring i sluk. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer som følge av bruken av baderommet. Kvalitet og utførelse av baderommets tettesjikt kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Høydeforskjell mellom gulv og dusjdører medfører fuktbelastning på deler av gulvet utenfor dusjsonen, ved direkte vannsprut.

Tilstandsgrad vurdert ut fra alder og funksjon.

TG:1

Levetid

Normal levetid for vaskeservant er 20 til 40 år.

Normal levetid for klosettsisterne er 15 til 30 år.

Normal levetid for tappearmaturer 10 til 25 år.

Normal levetid for vannklosett er 20 til 50 år.

Normal levetid for fliser med tette sjikt på våtrom er 10-30 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vaskerom - 1.etasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kombinert vaskerom / teknisk rom.

Overflater:

Flislagte gulv med oppkant. Vegg og takflater er utført med malte plater.

Manglende oppkantflis ved fordelerskap for gulvvarme. Ufagmessig avslutning av gulvflis ved terskel.

For øvrig moderat slitasje.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder for vannbåren gulvvarme.

Vurdering

Teknisk vurdering:

Vaskerommet ventileres med avtrekksventil tilknyttet boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte i dør. Tilgjengelige deler av gulvet er utført med fall mot sluk. Noe lav terskelkant ved dør. Synlig slukmansjett under klemring i sluk. Ingen synlig eller målbar fukt ved enkle overflatesøk. anbefaler varsom bruk av utslagsvask for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Tilstandsgrad vurdert ut fra alder, funksjon og det helhetlige visuelle inntrykket.

TG:1

Tilstandsgrad vurdert ut fra lav terskelkant, overflateavvik og våt-sone ved utslagsvask.

TG:2

VVS- installasjoner er nærmere kommentert i eget avsnitt.

Levetid

Normal levetid for tappearmaturer 10 til 25 år.

Normal levetid for utslagsvask er 20 til 50 år.

Normal levetid for fliser med tette sjikt på våtrom er 10-30 år.

Kjøkken - 1.etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenløsning i forlengelse av stue.

Innredning:

Fabrikkfremstilt kjøkkeninnredning med underskaper og høyskap.

Skap skuffefronter i lys utførelse.

Moderat slitasje.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Skyllekum og avtrekksventilator.

Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Utgått eller begrenset gjenværende garantitid.

Vurdering

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringsstidspunktet.

Waterguard / aquastopp er installert.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:1

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av modernitet.

Innvendige gulvoverflater består av fliser og parkett.
Veggflatene er utført med malte/tapetserte plater.
Malte plater i himlingene.

Boligen fremstår i sine helhet med moderat / normal bruksslitasje. Noe opphengsmerker etter mekaniske innfestinger på veggflatene og enkelte nyanseforskjeller i deler av himlingene. Behov for innfesting av overgangsbeslag mellom gulvfliser i trappegang og parkett i stue.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:1

Grad av kosmetiske endringer og oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

180 graders fabrikkfremstilt svingtrapp i tre med malte vanger og overflatebehandlede naturtrinn.
Moderat slitasje.

Tilstandsgrad vurdert ut fra funksjon og det visuelle inntrykket.

TG:1

Manglende håndløper langs vegglivet (forskriftsmessig påkrevet).

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg, tilknyttet varmtvannsbereider og vannfordelerskap for trykkvann og vannbåren gulvvarme i vaskerom/teknisk rom, 1.etasje. Bereideren er tilknyttet vannbåren gulvvarme. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør). Tilgjengelige kommunale kartløsninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Ingen synlige tegn til lekkasjer fra kraner eller koblinger.

Tilstandsgrad vurdert ut fra alder og funksjon.

TG:1

Ventilering:

Boligen er utstyrt med ventilasjonsanlegg/balansert boligventilasjon. Utgått garantitid.

Anlegget var i bruk på befaringstidspunktet. Det ble for øvrig registrert friksjonslyd og filteralarm. Oppdragsgiver opplyser at det er rekvirert ventilatør for service på installasjonen og utskifting av pollenfiltre. Anbefaler å kontakte forhandler, for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller, samt etablering av abonnementsavtale for periodisk utskifting av pollenfiltre.

Levetid

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for stengeventil, messing er 30 til 50 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Normal levetid for v.v bereidere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for utslagsvask og vannklosett er 20 til 50 år.

Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

Vurdering

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i vaskerom, 1.etasje.

El-tavle med automatsikringer.

Deler av produkt-dokumentasjonen er tilgjengelig i tavleskapet.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Oppdragsgiver opplyser at det er igangsatt arbeid med innhenting av anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende installatør.

For øvrig er det elektriske anlegget ikke vurdert.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

Utgått garantitid. Installasjonen er plassert i garasje.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Ingen åpenbare symptomer som indikerer overvannsproblematikk.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket.

TG:1